****

**Töö nr 181**

**Tallinn, Lasnamäe linnaosa**

**LIIKURI TN 8B KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**DP036200**



TELLIJA: Tallinna Linnaplaneerimise Amet

 Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn

 tel: 640 4375

 tlpa@tallinnlv.ee

HUVITATUD ISIK: Baustone OÜ, registrikood 14237450

 Narva mnt 36, 10152 Tallinn

 raoul.juhanson@gmail.com

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR registri number EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 tel: 5698 3389

 arno@opt.ee**DETAILPLANEERING**

1. **SELETUSKIRI**

[1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 3](#_Toc203039558)

[2. PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS 3](#_Toc203039559)

[3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS 3](#_Toc203039560)

[4. PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS 4](#_Toc203039561)

[4.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus 4](#_Toc203039562)

[4.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 4](#_Toc203039563)

[4.3. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad 4](#_Toc203039564)

[4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted 5](#_Toc203039565)

[4.5. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted 5](#_Toc203039566)

[4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted 7](#_Toc203039567)

[4.6.1. Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustus 7](#_Toc203039568)

[4.6.2. Tuletõrjevee varustus 8](#_Toc203039569)

[4.6.3. Sidevarustus 8](#_Toc203039570)

[4.6.4. Elektrivarustus 8](#_Toc203039571)

[4.6.5. Soojavarustus 9](#_Toc203039572)

[4.7. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted 9](#_Toc203039573)

[4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted 9](#_Toc203039574)

[4.9. Planeeritud kitsendused, servituudi seadmise vajadused 10](#_Toc203039575)

[4.10. Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele, lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele 10](#_Toc203039576)

[5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED 10](#_Toc203039577)

[5.1. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded 10](#_Toc203039578)

[5.2. Ehitusprojektide koostamisel tehakse koostööd 10](#_Toc203039579)

[5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks 11](#_Toc203039580)

[5.3.1. Müra 11](#_Toc203039581)

[5.3.2. Turvalisusest tulenevad nõuded 12](#_Toc203039582)

[5.3.3. Tuleohutusest tulenevad nõuded 13](#_Toc203039583)

[5.3.4. Keskkonnahoiust tulenevad nõuded 13](#_Toc203039584)

[5.3.5. Radoon 13](#_Toc203039585)

[5.3.6. Liikluskorraldus ja parkimise lahendamine 14](#_Toc203039586)

[5.3.7. Jäätmekäitlus 14](#_Toc203039587)

[5.3.8. Meetmed insolatsiooni tingimuste tagamiseks 14](#_Toc203039588)

[5.3.9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas 14](#_Toc203039589)

[6. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE 15](#_Toc203039590)

[6.1. Kavandatu vastavus Lasnamäe linnaosa üldplaneeringule 15](#_Toc203039591)

[6.2. Tallinna Linnavalitsuse 12. juuni 2013 korraldus nr 835-k antud lähteseisukohad ja lisatingimused 15](#_Toc203039592)

[6.3. Muudatused võrreldes algatatud detailplaneeringuga 16](#_Toc203039593)

[6.4. Vastavus hoone tuleohutuse projekteerimise aluseks võetavale siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” 16](#_Toc203039594)

[6.5. Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” 16](#_Toc203039595)

1. **JOONISED**
2. Asukohaskeem AS-01 M 1:~
3. Põhijoonis AS-02 M 1:1000
4. Tehnovõrkude koondplaan AS-03 M 1:500
5. **SELETUSKIRI**

# DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

**Detailplaneeringu koostamise alused on:**

* Planeerimisseadus;
* riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Tallinna Linnavalitsuse 03.11.2021 määrusega nr 36 kinnitatud „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas”;
* Tallinna Linnavalitsuse korraldus 12.06.2013 nr 835-k, Liikuri tn 8b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine Lasnamäe linnaosas;

**Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid on:**

* Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015, jõustumine 01.07.2015;
* Tallinna Linnavolikogu 21.10.2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneering“;
* Tallinna Linnavalitsuse 10.06.2020 määrus nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord”;
* Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”;
* Tallinna Linnavolikogu 09.03.2024 määrus nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
* Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
* Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
* Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
* Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”;
* Liikuri tn 8c (uue aadressiga Liikuri tn 18a//18b) kinnistu detailplaneering, Aktsiaseltsi EA RENG töö nr 332-324, mis on kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 22. august 2007 korraldusega nr 1443-k.

# PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Tallinnas Lasnamäe linnaosas Kurepõllu asumis Liikuri, Võidujooksu ja Laagna tee vahelisel alal.

# PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* Lasnamäe elamualade üldplaneeringust lähtuvalt linnaehitusliku idee rakendamine, kavandada korrastatud tänavaruum;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine, tänava- ja linnaruumi korrastamine;
* toimiva ning vajadustele vastava infrastruktuuri loomine.

Käsitletavale alale soovitakse rajada kaheksakorruseline korterelamu, esimene ja keldrikorrus on kavandatud parkimiseks.

Lisaks on detailplaneeringu ülesanne heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

Sobiva hoone planeerimisel soovitakse kavandada senisest efektiivsem maakasutus ning luua eeldused ühtlase tänavaruumi kujunemiseks. Olemasolevat elamupiirkonda tihendades uute elamutega, tõstetakse ala arhitektuurilist mitmekesisust ja kvaliteeti ning parandatakse turvalisust.

* Krundistruktuur dikteerib planeeringuala kuju ja juurdepääsuteed. Planeeritav hoone on kaheksakorruseline – sarnane hoonetüüp on valdav ka kontaktvööndis asuvatel kehtestatud detailplaneeringutes.
* Normikohane parkimiskohtade arv on tagatud omal kinnistul.

# PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

## Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud ala suurus 0,49 ha. Alale jääb elamumaa sihtotstarbega Liikuri 8b ja sellega kirdesuunas külgnev üldmaa sihtotstarbega Liikuri 8d kinnistu. Lähialana on kaasatud osa Liikuri tn 20b/1 ja Liikuri tn 20a/1 ja Laagna tee T3 transpordimaa sihtotstarbega kinnistust.

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

* Liikuri tn 8b, katastritunnus 78403:303:0080, sihtotstarbega elamumaa 100%, suurusega 1499 m2;
* Liikuri 8d, katastritunnus 78403:303:0062, sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, suurusega 1468 m2;
* Liikuri 20a/1, katastritunnus 78403:303:0005, sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 1555 m2;
* Liikuri 20b/1, katastritunnus 78403:303:0036, sihtotstarbega transpordimaa 100%, suurusega 2165 m2;
* Laagna tee T3, katastritunnus 78403:303:0360, sihtotstarve: transpordimaa 100%, suurusega 63829 m2.

Kinnistute piire ei muudeta.

## Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeritav ala on hoonestamata, sinna varasemalt rajatud mänguväljak, palliplats ja haljasala on mürarikkad, ebaturvalised ja vähekasutatavad. Planeeritava ala lähiümbruse maa- kasutuses domineerivad sotsiaal- ja elamumaa, vähemal määral ärimaa funktsioon. Planeeringuala kontaktvööndi hoonestus on Lasnamäele iseloomulik – regulaarse planeeringulahendusega kvartalitena paiknevad korruselamud. Kirdesuunal paiknevad ärimaa sihtotstarbega kinnistud.

Hoone paiknemise ja kavandamise põhimõtted:

* Planeeringulahenduse dikteerib krundi kuju;
* hoonestusala, sh hoone võimalik asukoht ja kõrgus on planeeritud lähtuvalt krundi kujust, naaberkinnistutel olemasolevatest ja kavandatud hoonete asukohast ja mahust;
* krundile on tagatud juurdepääs Liikuri tn 18a//18b krundile planeeritud korterelamurajooni kaudu, kuhu pääseb Liikuri tänavalt, peale kvartalisiseste teede väljaehitamist. Jalakäijate juurdepääs kinnistule on võimalik krundi põhja- ja idapoolselt küljelt (juurdepääsu servituut vt detailplaneeringu lisade menetlusdokumentides olevat servituudi seadmise lepingut Bonava Eesti OÜ ja Mõisapargi Arenduse OÜ vahel 21.09.2017).

Hoone suuruse kavandamise põhimõtted

Käsitletav ala piirneb lõuna küljest Laagna teega ja teistel külgedel paiknevad olemasolevad või planeeritud korterelamute kvartalid. Nimetatud korterelamud on 5 – 10-korruselised. Piirkonna keskmine hoonestustihedus on 2,5.

Hoone maksimaalseks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on 375 m². Maa-aluse parkla pinnaks on 690m².

Hoone fassaadidele on lubatud rõdud.

Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Krundi aadress | Planeeritud krundi pindala (m2), sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m2) maapealne / maa-alune | Hoone katuseharja suhteline / abs. kõrgus |
| 1 | Liikuri tn 8b | 1499, EK ≤95% / Ä≥ 5% | 1 põhihoone | 375 / 690 | 25 m / 66.0 ABS |

EK ‒ vähemalt kolmekorruseline mitme korteriga elamu maa.

##  Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Detailplaneeringu lahenduse planeeringuala hoonestustihedus (maapeale hooneosa brutopinna m²/ kinnistu pindala m²) on 1785\*/1499=1,19, mis jääb olemasoleva ehituspiirkonna hoonestustiheduse lubatud piiridesse.

**\*brutopinna sisse ei ole arvestatud klaasitud rõdude pindasid.**

**Krunt pos. 1 ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa ≤ 95% / ärimaa ≥ 5%

Hoonete arv krundil: 1 hoone

Maksimaalne hoonealune pind: 375 m2

 maa-alune parkla 690 m²

Põhihoone suurim lubatud kõrgus 25 m (66.00 ABS). Keskmine absoluutkõrgus krundil on 66.44.

Planeeritud hoone kasutusotstarve on vastavalt majandus- ja taristuministri määruse „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” järgi 11220 kolme või enama korteriga elamu. Hoonesse on planeeritud 22 korterit.

## Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Detailplaneeringu ala läbib osaliselt kirde-edela suunaliselt paeklindi astang. Kinnistu absoluutkõrgused jäävad 41.29 m ja 37.60 m vahele.

Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna kõrguse olulist muutmist.

Sademevesi juhtida kinnistu lääneosas asuvasse sademeveekanalisatsiooni.

Parkimiskorruste põrandavesi juhtida piirkonna reoveekanalisatsiooni.

## Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule peab ala haljastuslik protsent kvartaalselt olema vähemalt 40%. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on planeeringuala haljastuse osakaal 63%, millest 291 m² moodustab maa-aluse parkla pealne haljastus. Ilma maa-aluse hoonestuse pealse haljastuseta moodustab krundi haljastus 44%. Maa-aluse parkla peale rajatakse katusehaljastus ja mänguväljak. Laagna tee äärses osas taastada peale ehitustegevuse lõppu paenõlv.

Praegusel ajal krundil pos. 1 (Liikuri tn 8b) paiknev mänguväljak, palliplats ja haljasala on mürarikkad, ebaturvalised ja vähekasutatavad. Käsitletavale krundile rajatakse uus mänguväljak, mida saavad kasutada ka Liikuri tn 8a elanikud.

Planeeringus on ette nähtud hoonestuse alla jäävate puude ümberistutamine lähialale. Omale kinnistule istutatakse ümber 15 pooppuud. Lähialale (nt Liikuri tn 8d) on võimalik ümber istutada ülejäänud haljastus (26 puud). Ehitusprojekti staadiumis koostatakse eksperthinnang ümberistutamise tingimuste ning ümberistutatud puude juurdumis- ja säilimisvõimaluste kohta. Juhul, kui eksperthinnangus selgub, et sellisesse kasvufaasi jõudnud puud uues kasvukohas tõenäoliselt hukkuvad, siis koostada asendusistutuse mahu arvutus vastavalt sellele. Olemasolev likvideeritav haljastus, mis jääb hoonete ja platside alla ja mida ei ole võimalik lähialale ümber istutada, kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

Hoonestusest ja platsidest vabad alad haljastatakse muruga. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, v.a tehnovõrgurajatiste kaitsevööndisse.

Jäätmekäitlus peab toimuma vastavalt Tallinna Linnavolikogu 8. september 2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri” kohaselt.

Istikud ja istutamistingimused peavad vastama Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Vastavalt standardile on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast 5 meetrit; sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 meetrit ning kõnnitee servast 1 meeter. Tagada olemasolevale ja planeeritavale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.

Krundil likvideeritav ja ümberistutatav haljastus tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga, kaasates maastikuarhitekti hoone ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringuga on ette nähtud likvideeritavate puude haljastusväärtuse kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011. a määruse nr 17 tingimustele.

Asendusistutuse arvutuses on lähtutud järgmisest valemist:



 *D1 – raiutava puu rinnasläbimõõt sentimeetrites, mitme puu puhul läbimõõtude summa*

*k1 – raiutava puuliigi koefitsient*

*k2 – raiutava puu väärtuskoefitsent*

*k3 – raiepõhjuse koefitsient*

*HÜ- haljastusühikud*

| *Jrk nr**k2**k1**k3* | *Puu nr**dendro-**loogilises**inventuuris* | *Puu liik* | *Väärtus-**klass* | *Likvideerimise põhjendus* | *D,**rinnas-dia-meeter* | *Koefitsiendid* | *HÜ* |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1 | Pooppuu | V | jääb hoone alla | 11 | - | - | - | - |
|  | 6 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 10 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 9 |
|  | 7 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 8 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 9 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 8 |
|  | 9 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 10 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 11 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 14 | Har. sirel | III | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 15 | Enelas sp. | III | jääb planeeritud jalgtee alla | - | - | - | - | - |
|  | 16 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 12 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 15 |
|  | 17 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 11 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 14 |
|  | 18 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | 6 | - | - | - | - |
|  | 19 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 12 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 15 |
|  | 20 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 12 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 15 |
|  | 21 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 22 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 23 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | 6 | - | - | - | - |
|  | 24 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 25 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 9 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 8 |
|  | 26 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 13 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 12 |
|  | 27 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 10 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 12 |
|  | 28 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | 7 | - | - | - | - |
|  | 29 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 8 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 10 |
|  | 30 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 8 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 10 |
|  | 31 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 8 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 10 |
|  | 32 | Har. kuusk | III | jääb hoone alla | 10 | 2,0 | 1,0 | 0,7 | 12 |
|  | 33 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | 5 | - | - | - | - |
|  | 34 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 35 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 36 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 38 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 39 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 40 | Har. kuusk | V | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 42 | Pooppuu | V | kasvab SK torustikul | 7 | - | - | - | - |
|  | 43 | Pooppuu | III | kasvab SK torustikul | 8 | - | - | - | - |
|  | 44 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 46 | Pooppuu | III | SK torustikul | 12+7 | - | - | - | - |
|  | 48 | Pooppuu | III | SK torustikul | 13 | - | - | - | - |
|  | 60 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 11 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 10 |
|  | 61 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 10 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 9 |
|  | 62 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 8 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 7 |
|  | 63 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 9 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 8 |
|  | 64 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 13 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 12 |
|  | 65 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 66 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 67 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 12 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 11 |
|  | 68 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 14 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 13 |
|  | 69 | Har. sirel | III | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 70 | Har. sirel | III | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 71 | Har. sirel | III | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 72 | Har. sirel | III | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 73 | Har. sirel | III | jääb hoone alla | - | - | - | - | - |
|  | 74 | Pooppuu | III | jääb hoone alla | 11 | 1,0 | 1,0 | 0,7 | 10 |
|  | 75 | Pooppuu | V | jääb hoone alla | 7 | - | - | - | - |
|  | 76 | Pooppuu | III | trassil | 12 | - | - | - | - |
|  | 77 | Pooppuu | III | trassil | 13 | - | - | - | - |
|  | 78 | Pooppuu | III | trassil | 10 | - | - | - | - |
|  | 79 | Har. sirel | III | trassil | - | - | - | - | - |

Likvideeritakse viisteist V väärtusklassi puud (puu nr 1, 18, 23, 28, 75 ja puud nr 33 – 42), seitse III väärtusklassi sirelit (põõsas nr 14, 79 ja põõsad nr 69 – 73) ning enela hekk (hekk nr 15). Kokku 15 puud, 7 põõsast ja hekk.

Kõik ülejäänud kolmanda väärtusklassi 48 puud on planeeritud ümber istutada piki Laagna teed jalgtee äärde ja planeeritud trepistiku kõrvale. Krundi kujust lähtuvalt jääb osa puid Liikuri 8b ja Liikuri 8d kinnistule.

Säilitatakse puu nr 47 pooppuu ja väljaspool kinnistut hinnatud puud (puud nr 2 – 5, 12, 13, 49).

Likvideeritav puittaimestik on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel. Torustikul kasvavad puud võivad jääda kasvama, nende likvideerimise vajadus anda ehitusprojekti staadiumis.

Lõplik asendusistutuste arv selgub raieloa menetlemisel.

Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmed koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ettenähtud kohas.

Krundile on ette nähtud paigaldada individuaalne jäätmekonteiner, mis hoone mahus sissesõidu juures, esimesel korrusel. Kogumiskoha määramisel võtta arvesse Tallinna jäätmehoolduseeskirja (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28) § 16 nõudeid.

Kinnistule ei ole planeeritud piirdeid. Madala piirdega võib piirata mänguväljaku.

## Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmed. EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustavad tehnovõrkude lahendused.

Detailplaneeringu ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Planeeringu alal ja selle vahetus läheduses paiknevad:

* veetorustik,
* ühisvoolne reoveekanalisatsiooni torustik,
* sademeveetorustik,
* sidekanalisatsioon,
* kesk- ja madalpinge kaabelliinid,
* kaugküttetorustik.

### Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustus

Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi 27.12.2018. a tehnilistele tingimustele (27.12.18 PR/1880140-1).

Planeeringuala veevarustus (2,0 l/s) lahendatakse kinnistu kõrval asuvast DN110mm veetorust.

Veetorustik projekteeritakse liitumispunktist kuni veemõõdusõlmeni ühes tervikus ning ilma väljavõtete/hargnemisteta, keevisliidetega. Veemõõdusõlm ehitada veetoru sisendile – hoones esimese välisseina taha. Veetorustik viia hoonesse läbi kaitsehülsi.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Planeeringuala reovesi (3,0 l/s) juhitakse kinnistu kõrval asuvasse de315mm ühiskanalisatsioonitorusse. Parkimiskorruse põrandavesi juhtida piirkonna reoveekanalisatsiooni.

Ühiskanalisatsiooni juhitavad reoveed peavad vastama Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006. a määruses nr 37 „Tallinna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kasutamise eeskiri” nõuetele.

Sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks Laagna teega paralleelselt kulgev de630mm sademevee ühiskanalisatsioonitoru. Maa-aluse parkla peale kavandatud haljasalale ja mänguvälgule langeva sademete vee ära juhtimiseks näha ette drenaaž ühendusega kinnistul asuva sademete vee kanalisatsioonitoruga. Kinnistusisene liitumispunkti ühendatav isevoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110mm ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s. Sademevee juhtimine kanalisatsioonitorusse on keelatud.

Liitumispunktid on ette nähtud 1 m kaugusele moodustatavate kinnistute tänavapoolsest piiridest, tänava maa-alale.

Krunti läbivad Liikuri tn 8a kinnistu vee- ja sademeveetorustikud, mis on ette nähtud säilitada, ning torustike kohale on määratud servituudi vajadusega ala tehnovõrkude valdaja kasuks.

Tagada piirkonna vee-ettevõttele ööpäevaringne juurdepääs veevarustuse, sadeveekanalisatsiooni ja olmekanalisatsiooni liitumispunktile. Liitumispunkt peab olema nähtaval, selle varjamine kiviparketi, mulla, asfaldi jmt alla on keelatud.

Tulekustutusvesi on tagatud tuletõrjeveehüdrandist, mis paikneb Liikuri tn 20 nurgal, ~80 m kaugusel.

Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised
tingimused.

### Tuletõrjevee varustus

Väline tulekustutusvesi tagatakse Liikuri tn 20 nurgal asuvast hüdrandist, mis asub 83 meetri kaugusel planeeritavast alast. Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabasurve 360 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

### Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 27.12.2018. a tehnilistele tingimustele nr 31374228.

Liikuri tn 8b planeeritaval alal paikneb Telia-le kuuluv sidekanalisatsioon sidekaevudega.

Planeeringualal paiknevad sidepaigaldised on ette nähtud säilitada. Sidepaigaldiste kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala, äärmisest kaabli teljest 1 m kaugusele, tehnovõrgu valdaja kasuks.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste sidekanalisatsiooni trassi ehitamiseks Telia Eesti AS-ile kuuluvast sidekanalisatsiooni kaevust nr 15999, mis paikneb vahetult planeeritava hoone kõrval.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Kruntidele ei ole juurdepääsu tee kohale planeeritud eraldi transpordimaad, vaid juurdepääs ning trassikoridorid on lahendatud servituudiga. Seetõttu paiknevad siin ka sidekanalisatsioonitrassid, kuhu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, trassi kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 2 m Telia Eesti AS-i kasuks.

Tööprojekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama siderajatise projekti selliselt, et tagada Telia töötavate ühenduste toimimise. Teostada olemasolevate liinirajatiste uuringud, lähtuvalt nendest näha ette sidekanalisatsiooni kaitsmine/alla laskmine/ümberpaigutamine.

### Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ, Tallinn-Harju regioon poolt 20.03.2017. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 249610.

Liikuri tn 8b planeeringuala piiridesse jäävad järgmised Elektrilevi OÜ-le kuuluvad elektripaigaldised:

* madalpingekaablid nr 21333, 21334, 21336 ja 21337,
* jaotuskilbid nr 25399JK ja 25400JK,
* liitumiskilp nr 5803LK.

Planeeringualal paiknevad elektripaigaldised on ette nähtud säilitada. Elektripaigaldiste kohale on määratud servituudi seadmise vajadusega ala, äärmisest kaabli teljest 1 m kaugusele, tehnovõrgu valdaja kasuks.

Planeeritava korterelamu varustamine elektrienergiaga on ette nähtud alajaama nr 1305 baasil, paigaldades uued madalpinge kaablid kinnistuni ja tagasi ning kinnistule jaotus- ja liitumiskilbi. Alajaam paikneb planeeringualast *ca* 70 m kaugusel.

Kruntidele ei ole juurdepääsu tee kohale planeeritud eraldi transpordimaad, vaid juurdepääs ning trassikoridorid on lahendatud servituudiga üle Liikuri tn 8c kinnistu (uue aadressiga Liikuri tn 18a//18b), kuhu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, kaabli kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 2 m Elektrilevi OÜ kasuks.

Liitumiskilp on planeeritud Liikuri tn 8b kinnistu piirile, teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist kuni hoone peajaotuskilpi paigaldab klient oma vajadustele vastava maakaabli.

### Soojavarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 27. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” planeeritav ala ei asu kohustusliku kaugküttevõrguga liitumise piirkonnas.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-03.

Peatüki koostamise aluseks on AS Utilitas Tallinn (varasema ärinimega AS Tallinna Küte) poolt väljastatud tehnilised tingimused 06.04.2017. a nr 21300-01-17/14.

Planeeringuala läbivad soojustorustikud on ette nähtud säilitada. Torustike kohale on määratud servituudi vajadusega ala tehnovõrgu valdaja kasuks.

Olemasolevad soojusvõrgud võimaldavad lahendada detailplaneeringu perspektiivse hoonestuse soojusvarustuse kaugkütte baasil.

Soojuskandja parameetrid:

* maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
* maksimaalne temperatuur: 130°C.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga – hargnemissõlm projekteerida otstarbekas ja tehniliselt võimalikus kohas AS Utilitas Tallinn kuuluval eelisoleeritud soojustorustikul DN100 teenindussõlme I25-4-4-1B ja Liikuri tn 8a kinnistu vahel. Ühendatav soojuskoormus määratakse hoone projekteerimise käigus (orienteeruvalt 0,4 MW). Hoone liitmiseks kaugküttevõrguga planeerida uus harutorustik koos sulgarmatuuri ja teeninduskaevudega, mis võimaldaks planeeritava hoone ehitamist ja selle kaugküttevõrguga liitmist.

Üksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas on kirjeldatud p 5.3.9., lk 14.

## Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Mootorsõidukite juurdepääs kinnistule on tagatud notariaalselt sõlmitud servituudi lepingu kohaselt läbi Liikuri tn 18a//18b krundile planeeritud korterelamurajooni, kuhu pääseb Liikuri tänavalt (vt detailplaneeringu lisade kokkulepetes olevat servituudi seadmise lepingut Bonava Eesti OÜ ja Mõisapargi Arenduse OÜ vahel 21.09.2017).

Jalakäijate juurdepääs kinnistule on võimalik krundi põhja-, lääne- ja idapoolselt küljelt kvartalisisestelt jalgteedelt läbi Liikuri tn 18a//18b kinnistute.

Jalakäijate juurdepääs Paesilla bussipeatusesse Laagna teel on planeeritud läbi naaberkinnistu Liikuri tn 8d oleva asfaltkattega jalgtee pikenduse väljaehitamisega kuni Liikuri 8d ja Liikuri 18a//18b kinnistuteni.

Paesilla bussipeatuse juures on jalgteele pääsuks planeeritud uus trepistik ja kaldtee. Laagna tee ääres kulgevalt kergliiklusteelt ja bussipeatusest saab suunduda kortermajade kvartalisse.

Parkimine toimub krundisiseselt. Krundile on planeeringuga ette nähtud 22 parkimiskohta: maa-aluses parklas 36 ja hoone mahus 1. korrusel 6 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Pos nr | Korteri liik ja arv | Norm.arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
| 1 | 1–3-toaline = 22 | 1×22 |  | 22 |

Planeeritud maa-alal kokku: 22

Lisaks on planeeritud alale 15 jalgratta parkimiskohta lähtuvalt parkimisnormatiivist – korruselamute ala (keskuse klass – mujal 1/0,5) 22 korterit – 15 jalgratta parkimiskohta. Asukoht täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse parkimiskohtade arv (vastavalt kavandatava hoone kasutusotstarbele, korterite arvule ja tüübile) kehtiva parkimisnormatiivi alusel.

## Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Elukeskkonna parandamine – uue juurdepääsu ühistranspordipordipeatusse ja korrastades jalgteede võrku muutub kvartalisisene liiklemine;

Kasutajasõbralik ruum – planeeringualal korrastatakse olemasolev haljasala ja ümberistutusega tihendatakse lähiala haljastust;

Krundile on planeeritud laste mänguväljak, mida on lubatud kasutada lisaks Liikuri 8b elanikele ka Liikuri 8a elanikel.

## Planeeritud kitsendused, servituudi seadmise vajadused

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seada järgmised servituudid:

SV: planeeritavale elektrivõrgu liitumiskilbile ja 2 m laiuse kaitsetsooni ulatuses võrguvaldaja kasuks.

## Kavandatu vastavus planeeritud ala ruumilise arengu eesmärkidele, lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning avalikele huvidele ja väärtustele

Kvaliteetse linnaruumi loovad:

* hoone sobivad proportsioonid Laagna tee ääres;
* mugav liiklemine ühistranspordi peatusesse;
* haljasala korrastamine ja kvartalisiseste ühendusteede rajamine;
* arhitektuuri nõuded, mis tagavad kavandatud hoone sobivuse keskkonda.

Planeeringuga ei muudeta krundi piire.

Olemasolevat elamupiirkonda tihendades uute elamutega, tõstetakse ala arhitektuurilist mitmekesisust ja kvaliteeti.

Korterelamu sobivust antud piirkonda soosib väljakujunenud ja kiiresti arenev elamukvartal kus vahetus läheduses on piirkonda teenindavad teenindus- ja ärihooned, head võimalused vaba aja sisustamiseks ja sportlike eluviiside harrastamiseks.

Heakorrastades ümbruse väärtustatakse ja muudetakse turvalisemaks ühtlasi lähiümbrus.

Planeeringuala elluviimisel tagatakse üldine heakord.

Seatud arhitektuurinõuded loovad võimaluse kõrge arhitektuurse väärtusega hoone rajamiseks, mis ilmestab visuaalselt 70ndate arhitektuuri.

Kõik parkimiskohad on kavandatud omale krundile, uusi mahasõite ei lisandu.

# EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

## Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

* Modernne ja esinduslik arhitektuur;
* lahtine hoonestusviis;
* suletud maapealne brutopind – 1785 m2 (brutopinna sisse ei ole arvestatud
klaasitud rõdude pindasid);
* maksimaalne kavandatav hoonestustiheduse koefitsient – 1,19;
* krundi haljastuslik protsent – 63%, sh 291 m² maa-aluse parkla pealne haljastus;
* hoone suurim lubatud maapealne korruselisus – 8 korrust;
* katusekalle 0°...10° (lamekatus);
* põhilised välisviimistluse materjalid – betoon, vineer, klaas, krohv, kvaliteetne metallplaat;
* mitte kasutada välisviimistluses odavaid imiteerivaid materjale (plastik vms);
* viimistlus jätta naturaalne vastava materjali toonides, erksaid toone kasutada detailidena;
* katusekattematerjal valida ühetooniline rullmaterjal;
* krundile ei ole planeeritud piirdeaeda, ala markeerimiseks kasutada taimestust ja turvalisuse tagamiseks kasutada erinevaid jälgimise süsteeme;
* madala piirdeaia võib rajada mänguväljaku piiramiseks;
* nõutav parkimiskohtade arv lahendada omal krundil;
* fassaadidel lubatud rõdud; klaasitud sein;
* kuritegevuse ennetamine: vandalismi ja sissemurdmiste riskide vähendamiseks tuleb 1. korruste aknad ja uksed projekteerida turvaklaasidega ja turvalukkudega. Hoonesse kavandada valvesignalisatsioonivalmidus;
* hoonesse kavandada jalgrattaparkla.

## Ehitusprojektide koostamisel tehakse koostööd

* Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga,
* Tallinna Transpordiametiga,
* Tallinna Ettevõtlusametiga,
* Lasnamäe linnaosavalitsusega,
* Päästeameti Põhja Päästekeskusega,
* Terviseameti Põhja talitusega,
* hoone ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga,
* ehitusprojekti koostamisel tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt ja kooskõlastada vastavate tehnovõrguvaldajatega.

## Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Üldised nõuded:

Konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste väljatöötamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada võimalikult maksimaalselt Laagna tee poolse nõlva säilitamisega ja vajadusel näha ette tugimüür.

### Müra

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest”.

Koostatud on Liikuri tn 8b detailplaneeringu mürataseme uuring Kaja Acoustics OÜ poolt 30.06.2025. Müratasemete arvutused teostati olemasolevas olukorras vastavalt 2022. aasta liikluskoormuste andmetele ning perspektiivses olukorras vastavalt 2045. aasta liiklusprognoosile.

Järgnevalt on esitatud arvutuslikud liiklusmüratasemed planeeritava hoone juures.

- 2022. aasta liiklusolukorras mõjuvad hoone Laagna tn poolsetele fassaadidele päevasel ajal

müratasemed Ld ≤ 70 dB ning öisel ajal Ln ≤ 62 dB. Hoone ida- ja läänepoolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed Ld ≤ 68 dB ning öisel ajal Ln ≤ 59 dB. Hoone sisehoovi jäävatele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed Ld ≤ 60 dB ning öisel ajal Ln ≤ 51 dB.

- 2045. aasta perspektiivse liiklussageduste mudeli alusel mõjuvad hoone Laagna tn poolsetele fassaadidele päevasel ajal müratasemed Ld ≤ 72 dB ning öisel ajal Ln ≤ 63 dB. Hoone ida- ja läänepoolsetele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed Ld ≤ 69 dB ning öisel ajal Ln ≤ 61 dB. Hoone sisehoovi jäävatele fassaadidele mõjuvad päevasel ajal müratasemed Ld ≤ 61 dB ning öisel ajal Ln ≤ 53 dB.

- Planeeritud mänguväljakule mõjub 2022. aasta liiklusolukorras päevasel ajal müratase Ld ≤ 49 dB ning öisel ajal Ln ≤ 41 dB ning 2045. aasta liiklusolukorras müratase Ld ≤ 51 dB ning öisel ajal Ln ≤ 42 dB. Mänguväljakul on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria sihtväärtuse nõuded.

Täiendava leevendusmeetmena on võimalik kaaluda kõrgendatud heliisolatsioonimeetmete rakendamist (näitekson võimalik hoonele kavandada akende ette heliisoleeriv topeltfassaad või klaasitud rõdud).

Kui kasutatakse topeltfassaadi või lisaklaasi avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 5-10 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest).

Kui kasutatakse klaasitud rõdude lahendust avatäidete ees, siis sellisel juhul on avatäidetele mõjuvad müratasemed madalamad ja avatäidete osas saab lähtuda ca 15-20 dB madalamatest müratasemetest võrreldes fassaadile arvutuslikult mõjuvate müratasemetega (sõltub valitud lahendusest). Kuna klaasitud rõdudega on võimalik moodustada suletud konstruktsioon, siis on selle mõju müratasemetele suurem võrreldes topeltfassaadi või lisaklaasiga akende ees.

Kui planeeritud hoone puhul kasutatakse topeltfassaadi lahendust, on avatäidetele mõjuvate müratasemete puhul täidetud III kategooria piirväärtused. Kui hoonele kavandatakse klaasitud rõdude lahendus, on täidetud III kategooria sihtväärtused.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega.

Laagna tee ääres kus liiklusintensiivsus on suur, tuleb hoonete planeerimisel rangelt jälgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”, et tagada head tingimused hoonete sees.

Vastavalt standardis EVS 842:2003 tabelis 6.3 – ”Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt R’tr,s,w+Ctr ≥ 40…50 dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liiklusmüratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liiklusmüratasemest.

Tagamaks häid akustilisi tingimusi hoone siseruumides tuleb rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

* akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥50% väliste piirete pinnast võetakse aken nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitav kolmekordsel õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsiooni indeks ≥ 35 dB;
* välised piirded projekteerida selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist väliste piirde isolatsioon oleks vähemalt ≥ 35 dB;
* välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab ≥ 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Aknaklaaside valikul tuleb eelistada müra summutavaid klaase, akende heliisolatsiooni omadusi saab parandada muutes näiteks klaasi paksust või klaasidevahelisi kaugusi;
* hoone välisseinad ja avatäited peavad olema tõhusa heliisolatsiooniga;
* ventileerimiseks mõeldud avad fassaadis ei tohi vähendada müratõkke omadusi;
* kinnised klaasitud rõdud rajada hea heliisolatsiooniga või topelt fassaad müra leevendamiseks (vt alternatiivsed variandid fassaadile).



Juhul kui hoonete projekteerimisel selgub, et detailplaneeringus näidatud maksimaalses ulatuses ei ole võimalik elamutele sobivaid tingimusi tagada, siis vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele on võimalik kruntidele kavandada rohkem äriruume.

### Turvalisusest tulenevad nõuded

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeringut koostades on erinevad välised ruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluline:

* tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
* konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
* tagumiste juurdepääsude vältimine;
* hea vaade üldkasutatavatele aladele;
* erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada:

* jälgitavus (videovalve);
* atraktiivsed materjalid, värvid;
* vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
* atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
* üldkasutatavate alade korrashoid.

### Tuleohutusest tulenevad nõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1). Hoonestusala jääb Liikuri tn 8a kinnistul paiknevast hoonest minimaalselt 8,0 m kaugusel.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone täpne tuleohutusklass määrata ehitusprojekti staadiumis.

### Keskkonnahoiust tulenevad nõuded

Krundil varem toimunud ja käesoleva detailplaneeringuga planeeritav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusuuringute teostamise vajadust pole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi koguda ja juhtida tsentraalsesse sadeveekanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkruntidele.

Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringule peab planeeritava ala haljastuslik protsent olema vähemalt 40%. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on haljastuslik protsent 63%.

Planeeringus on ette nähtud hoonestuse alla jäävate puude ümberistutamine lähialale, leides kasvutingimusteks optimaalsema asukoha. Ehitusprojekti staadiumis koostatakse eksperthinnang ümberistutamise tingimuste ning ümberistutatud puude juurdumis- ja säilimisvõimaluste kohta. Juhul, kui eksperthinnangus selgub, et sellisesse kasvufaasi jõudnud puud uues kasvukohas tõenäoliselt hukkuvad, siis koostada asendusistutuse mahu arvutus vastavalt sellele. Olemasolev likvideeritav haljastus, mis jääb hoonete ja platside alla ja mida ei ole võimalik lähialale ümber istutada, kompenseeritakse asendusistutusega vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord”.

Hoonestusest ja platsidest vabad alad haljastatakse muruga. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, v.a tehnovõrgurajatiste kaitsevööndisse. Maa-aluse hoonestuse peale rajatakse kogu ulatuses katusehaljastus. Haljastus kavandada murupinnana, madalakasvulistest puudest, põõsastest ja hekkidest.

Krundile istutatav haljastus tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga, kaasates maastikuarhitekti hoone ehitusprojekti staadiumis.

Rajatav haljastus pehmendab ja ilmestab vaadet alale.

### Radoon

Vastavalt teostatud radooniuuringule PML Balti OÜ poolt 04.12.2018. a on radoonitase krundil vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 kõrgel tasemel. Rakendada Eesti standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodud nõudeid. Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoone projekteerimisel.

### Liikluskorraldus ja parkimise lahendamine

* Ehitusprojekti koostamisel täpsustada parkimiskohtade arv vastavalt hoone kasutusfunktsioonile ja tegelikule suurusele, arvestades kehtivat arengukava ning hoonete parklate projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* jalgrataste parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad”, arvestada ka Tallinna rattastrateegias 2018 – 2027 väljatoodud põhimõtteid jalgrattaparkla kavandamiseks;
* sissesõit parklasse on planeeritud Liikuri tee 18a ja 18b ehitusprojektiga antud tupikalast;
* panduse projekteerimisel lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest nr 14, 28.11.2002 a „Nõuded liikumis-, nägemus - ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes”;
* arendaja ehitab oma vahenditest kõik detailplaneeringu alasse jäävad avalikult kasutatavad teerajatised ning sõlmib selleks linnaga TT-lepingu. Peale avalikus kasutuses teerajatiste kasutuselevõttu, esitada Keskkonna- ja Kommunaalametile ehitisregistri väljatrükk kandega „kasutusel” ning digitaalne teostusjoonis ja anda linnamaale väljaehitatud rajatised üleandmise aktiga tasuta linnale üle.

### Jäätmekäitlus

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011. a kehtestatud määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri”.

Prügikonteinerite või prügimaja projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri määrusest nr 4, 16.01.2007 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”.

Tekkivad jäätmed paigutatakse krundil asuvatesse betoonalusel paiknevatesse prügikonteineritesse (prügimajja).

### Meetmed insolatsiooni tingimuste tagamiseks

Kavandatud hoonete ning naaberhoonete eluruumides peab planeeringulahenduse elluviimise järel olema tagatud Eesti standardi EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane insolatsiooni kestus.

### Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

Vee-, sademevee- ja kanalisatsioonivarustus

* veevarustus lahendatakse kinnistu kõrval asuvast DE110 ühisveetorust;
* veemõõtja asukoht määrata ehitusprojektis;
* sooja vee tootmine lahendada kaugkütte baasil hoonesisese soojasõlme kaudu;
* reoveekanalisatsiooni eelvooluks on kinnistu kõrval asuv de 315 ühiskanalisatsioonitorustik;
* järgnevate torustike täpne asukoht määratakse tööprojektiga. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele;
* sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks Laagna teega paralleelselt kulgev de 630 sademevee kanalisatsioonitoru. Kinnistusisene liitumispunkti ühendatav isevoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de 110 ning languga mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s;
* parkimiskeldri põrandavesi juhtida piirkonna reoveekanalisatsiooni;
* enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.

Soojavarustus

Ühenduskoht kaugküttevõrguga – hargnemissõlm projekteerida otstarbekas ja tehniliselt võimalikus kohas AS Utilitas Tallinn kuuluval eelisoleeritud soojustorustikul DN100 teenindussõlme I25-4-4-1B ja Liikuri tn 8a kinnistu vahel.

Projekteerimisel arvestada:

* vajadusega torustikule paigaldamiseks ja teenindamiseks/remondiks ligi pääseda ja võimalusega kasutada tööde teostamisel tavapärast kaeve- ja ehitustehnikat. Tagada nõuetekohased kujad ja vahekaugused ning kaugküttetorustiku tavapärane paigaldussügavus (*ca* 1 m). Ehitisi ja kõrghaljastust torustiku peale ja sellele liiga lähedale mitte planeerida;
* vajadusega tagada planeeritava ja olemasoleva torustikuosa töökindel koostoimimine. Keevisõmbluste kvaliteet peab vastama EVS-EN ISO 5817 klass C nõuetele. Keevisõmbluste NDT-kontroll teostada vastavalt EVS-EN 13941 määrangutele;
* torustiku nõutav plaaniline eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa peab olema lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud torumaterjalist (EVS-EN 253, 448, 488 ja 489). Projekteerimis- ja paigaldustöö vastavalt standardile EVS-EN 13941;
* torustiku nn primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN 10217-2 ja EN10217-5 määrangutele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seinapaksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust;
* objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb tellijal taotleda AS Utilitas Tallinn konkreetsed tehnilised tingimused;
* kaugküttetorustiku ümbertõstmiseks sõlmida ümbertõstmise kokkulepe ja seotud kulutused tuleb kanda kinnistu omanikul.
* tarbijate (Liikuri 8a kinnistu) soojusvarustuse katkestused soojusvõrgu ümbertõstmise ajal on lepingute tõttu ajaliste piirangutega ja peavad olema lühiajalised. Arvestada ajutiste toruühenduste ja/või ajutise soojusallika paigaldamise vajadusega. Soojavarustuse tagamiseks vajalikud meetmed ja lahendused (konteinerkatlamaja, ajutised soojustorustikud vms) on vaja määrata ehitusprojekti staadiumis.

Elektrivarustus

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sidevarustus

Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavalt konkreetsed tehnilised tingimused. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööprojekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama siderajatiste projekti selliselt, et tagada Telia töötavate ühenduste toimimise. Teostada olemasolevate liinirajatiste uuringud, lähtuvalt nendest näha ette sidekanalisatsiooni kaitsmine/allalaskmine/ümberpaigutamine.

Liikuri 8a hoone varustuskindluse tagamine kommunaalteenustega.

Planeeritavat ala läbivad tehnovõrgud Liikuri 8a kinnistul asuva hoone varustamiseks elektri, side, vee ja soojusega. Ehitusprojektis näha ette meetmed Liikuri 8a hoone varustuskindluse tagamine elektri, side, vee ja soojusega.

# PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

## Kavandatu vastavus Lasnamäe linnaosa üldplaneeringule

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohaselt on käsitletava maa-ala sihtotstarbeks korterelamute ala. Alal võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms. Haljastusega alade osakaal vähemalt 40% elamukvartali kohta (tagada parklinna tase kvartaalselt), kuhu ei kuulu sisse katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Hoonestatud elamukinnistutel säilitada planeeringutes maksimaalselt olemasolevat maaga seotud haljastust.

Käsitletavale alale soovitakse rajada kaheksakorruseline korterelamu. Krundi planeeritavaks haljastuse osakaaluks on ette nähtud 63%.

Seega on vaadeldava planeeringulahenduse puhul tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

## Tallinna Linnavalitsuse 12. juuni 2013 korraldus nr 835-k antud lähteseisukohad ja lisatingimused

* Liikuri tn 18c kehtestatud detailplaneeringuga on korrastatud kvartalisisene teedevõrk ja tagatud juurdepääs kinnistule;
* planeeritavale hoonele on autodega juurdepääs tagatud läbi Liikuri 18a//Liikuri 18b kinnistu vastavalt lepingule, vt detailplaneeringu lisade kokkulepetes olevat servituudi seadmise lepingut Bonava Eesti OÜ ja Mõisapargi Arenduse OÜ vahel 21.09.2017;
* tagatud haljastuse osakaal vähemalt 40% (planeeritud 63% koos maa-aluse parkla pealse haljastusega). Likvideeritav haljastus istutatakse ümber planeeringualal, Liikuri 8d ja omal kinnistul;
* parkimine on tagatud omal kinnistul maa-aluses parklas ja hoone 1. korruse mahus;
* radooniuuringu aruanne vt detailplaneeringu lisad, uuringud. Radoonitaseme vähendamise meetmed vt p 5.3.5.;
* mürataseme uuring vt detailplaneeringu lisad, uuringud. Müraleevendusmeetmed vt p 5.3.1.;
* sademevesi on ette nähtud juhtida sademeveekanalisatsiooni, parkimiskorruse põrandavesi piirkonna reoveekanalisatsiooni p 4.6;
* planeeritud on uus trepp ja kaldtee Liikuri tn 8d ja Liikuri 20b/1 krundi nurgalt Paesilla bussipeatusesse. Lisaks on planeeritud samal kinnistul (Liikuri 8d) paikneva (paralleelne Liikuri tn 20ga) jalgtee pikendus kuni Liikuri 8c (uue aadressiga Liikuri tn 18a//18b) ja Liikuri 8b kinnistuteni vt joonis AS-02 Põhijoonis.

## Muudatused võrreldes algatatud detailplaneeringuga

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud järgmised muudatused:

* + 1. juurdepääsu kinnistule ei ole rajatud läbi Liikuri tn 8d ja Liikuri tn 20 maaüksuste;
* Liikuri 8d osas säilib kogu haljastus. Likvideeritav haljastus Liikuri 8b kinnistult istutatakse ümber Liikuri 8d kinnistule;
* jalgteed ei kavandata läbi Liikuri tn 20 kinnistu;
* jalakäijate juurdepääsuna on planeeritud olemasoleva Liikuri tn 8d kinnistul paiknev asfaltkattega jalgtee pikendus kuni Liikuri 8b ja Liikuri tn 18a//18b kinnistuni;
* avalikult kasutatavalt linnatänavalt on planeeritud juurdepääs läbi Liikuri 18a//18b kinnistu. Kokkulepetes on antud notariaalne leping teeservituudi seadmiseks koos skeemiga;
	+ 1. täpsustatud on hoone suurust, kuju ja paiknemist;

eskiislahendusega antud maapealset hoonealust pinda (590 m²) on vähendatud 375 m² ja maa-aluse korruse osas vähendatud (775 m²) 690 m²-ni;

* + 1. hoone maksimaalset kõrgust on vähendatud 25 meetrini;
		2. määratud on Laagna tee tänavakaitsevööndi ulatus kõnnitee servast 8 m kaugusele;
		3. Liikuri tn 8d osas säilivad kõik istutatud puud. Lisaistutusena on määratud likvideeritavad puud Liikuri 8b kinnistult (50 ühikut);
		4. Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga määratud haljastuse osakaal vähemalt 40% on tagatud; planeeritava ala haljastuse osakaal on 63%;
		5. normatiivne parkimine on tagatud omal kinnistul.

## Vastavus hoone tuleohutuse projekteerimise aluseks võetavale siseministri 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP1. Hoonetevaheliseks kauguseks on määratud minimaalselt 8 m.

Planeering vastab viidatud määrusele.

## Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Planeeringuala heakorrastatakse. Piirdeaedu kinnistule ei ole planeeritud. Liikuri tänava maa-ala on ette nähtud valgustada. Liikuri 8b ala valgustite paiknemine ja konfiguratsioon anda ehitusprojektiga. Samuti tuleb arvestada teiste standardi soovitustega.